



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ

**portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement**

**Transformation de bureaux en logements avec extensions et surélévations dans le
quartier de Carcouët sur la commune de Nantes (44-Loire-Atlantique)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3-1 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2026/DREAL/N° SDR-26-AG-03 du 18 mai 2026 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°016969/KKP relative au projet de transformation de bureaux en logements avec extensions et surélévations dans le quartier de Carcouët sur la commune de Nantes, déposée par la SAS Tertiaire et considérée complète le 28/04/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°39 a/ de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui consiste à transformer deux bâtiments à usages de bureaux en 141 logements après désamiantage, curage, déconstruction des annexes, reprise des façades, surélévation (trois étages nouveaux R+5 à R+7 pour le bâtiment nord et un étage R+6 pour le bâtiment sud) et extension (pour ajout de loggias) ; la surface de plancher sera de 10 995 m² dont 7 612 m² issus du changement de destination et 3 343 m² par extension ou surélévation ; le programme comprend aussi :
 - la construction d'un parking souterrain (85 véhicules) et de locaux pour les cycles (269 vélos) ;
 - l'aménagement paysager de la cour centrale existante, la préservation du parc arboré, la création d'un chemin d'accès et d'une noue ;
 - la création de deux points d'apports volontaires pour les déchets et de deux locaux pour les encombrants ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 12, boulevard Auguste Pageot dans le quartier Carcouët à Nantes ;
- en zone UMb du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes Métropole, qui correspond aux secteurs de grands ensembles et de projets urbains, et au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) « Auguste Pageot » définie par ce même document ; une partie des boisements du parc sont identifiés comme espaces boisés classés (EBC) ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé humaine ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- le projet prévoit de réhabiliter les deux principaux bâtiments afin de limiter l'empreinte carbone ; il sera raccordé au réseau de chaleur urbain, alimenté à 74 % en énergies renouvelables ou de récupération ; les extensions seront en structure bois ; le réemploi sur site des sanitaires, structures bois, tôles d'habillage et allèges en pâte de verre est envisagé ;
- le projet préserve le parc arboré pour limiter la consommation d'espaces ; seul un chemin piétonnier à travers parc sera créé ; il utilisera un portail existant puis serpentera entre les arbres en évitant les espaces boisés classés ; la reconstruction et la rénovation des bâtiments se tiendra essentiellement sur les emprises déjà artificialisées du site ;
- le projet impacte la biodiversité (destruction de sept pieds de Buglosse toujours verte, espèce de flore protégée et d'un nid de Rouge-gorge familier, vingt arbres morts, malades ou invasifs à abattre, destruction de 211 ml de façade de gîte d'estivage et

de transit pour les chauves-souris, 280 m² de pelouse et 128 m² de boisement impactés, qui sont fréquentés par vingt-quatre espèces d'oiseaux, l'Écureuil roux et le Hérisson d'Europe et huit espèces de chauves-souris) ; après prise en compte des mesures d'évitement (une) et de réduction (onze), des mesures sur site sont prévues pour compenser les impacts résiduels ; des bardages en bois favorables aux chauves-souris seront aménagés sur la façade sud du bâtiment sud ; deux tours à chauves-souris seront implantées ; deux nichoirs à Rouge-gorge familier seront aménagés sur la façade est du nouveau bâtiment ; on visera l'expansion de la station de Buglosse verte par apports des résidus de fauche issus de la gestion du site ; 42 arbres seront plantés ; un chemin pavé inutilisé sera renaturé en boisement (enlèvement des pavés, apport de terre végétale et plantation d'arbres) ; la pression de fauche sur les pelouses sera réduite ; 1 672 m² de surfaces artificialisées (anciens chemins et emprises bâties) seront renaturés en pelouse ; trois gîtes favorables au Hérisson d'Europe seront aménagés ; trois mesures d'accompagnement et trois mesures de suivi sont aussi prévues ; de plus, le projet est soumis à l'obtention d'une dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées concernant la Buglosse toujours verte, 16 espèces d'oiseaux, l'Écureuil roux, le Hérisson d'Europe et la Pipistrelle commune (chauve-souris), procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux en la matière ;

- le gestion des eaux pluviales sera conforme aux dispositions du PLUi de Nantes Métropole ; un bassin de rétention de 170 m² sera créé à l'emplacement d'un ancien bâtiment annexe démoli ;
- 5 000 m³ de déblais sont prévus, dont une partie (950 m³) devrait être réutilisée sur site pour limiter les apports de remblais ; le désamiantage des bâtiments existants fera l'objet de mesures destinées à limiter le risque sanitaire ;
- l'identité architecturale des bâtiments existants sera préservée ; des extensions autoportantes en bois d'une profondeur de 2 à 3 m sont implantées le long des façades nord et sud et en prove est et ouest afin de proposer de larges espaces extérieurs privatifs ; le projet fera l'objet d'un permis de construire, procédure à même de garantir l'insertion urbaine et paysagère du projet ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de transformation de bureaux en logements avec extensions et surélévations dans le quartier de Carcouët sur la commune de Nantes, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie

au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SAS Tertiaire et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 28 mai 2026

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de
l'environnement,
de l'aménagement et du logement
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Sophie LAVIGNE

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisés à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.